



Foto: Bilderbox

Am 1. Januar 2018 tritt das neue Bauvertragsrecht in Kraft, das für private Bauherren eine ganze Reihe positiver Änderungen mit sich bringt.

Das neue Bauvertragsrecht

Das ändert sich 2018 für private Bauherren

Verständliche Baubeschreibungen, eigene Pläne und Berechnungen und ein konkretes Datum zur Fertigstellung der Immobilie, auf all das haben private Bauherren ab Januar 2018 Anspruch. Denn ab dann gilt ein reformiertes Gesetz: Das Bauvertragsrecht ist nun erstmals im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Bisher galt das allgemeine Werkvertragsrecht.

Jetzt schon vom neuen Bauvertragsrecht profitieren

Bauherren, die ihr Vorhaben noch in diesem Jahr anfangen wollen, sollten darauf bestehen, dass die neuen Regeln auch schon jetzt gelten, rät der Verband Privater Bauherren (VPB) in Berlin. Lässt sich die Firma nicht darauf ein, raten die Experten, lieber zu warten oder sich eine andere Firma suchen.

Was sich für Bauherren ab 2018 konkret ändert:

1. Widerrufsrecht

Das neue Bauvertragsrecht räumt privaten Bauherren zum ersten Mal ein Widerrufsrecht ein. Künftig können sie entsprechende Bauverträge 14 Tage nach Abschluss widerrufen. Der Unternehmer muss die Kunden darüber auch belehren. Fehlt die Klausel im Vertrag, ist ein Widerruf bis zu zwölf Monate nach Vertragsschluss möglich. Für den Bauherren-Schutzbund (BSB) ist das eine sehr wichtige Verbesserung: „Die neue Regelung bedeutet einen Meilenstein für den Verbraucherschutz“, erklärt BSB-Geschäfts-

führer Florian Becker. „Der private Bauherr wird so vor fragwürdigen Rabattangeboten mit begrenzter Laufzeit und vor eigenen übereilten Entscheidungen geschützt.“

2. Präzise Baubeschreibung

Was wird wie gebaut? Das war in der Vergangenheit nicht immer klar geregelt. Künftig gilt: Die Baufirmen müssen ihren Kunden frühzeitig vor der Unterschrift unter dem Vertrag eine Baubeschreibung zur Verfügung stellen. Bauherren sollen Zeit haben, das Angebot zu prüfen und vergleichen zu können. In der Baubeschreibung müssen sich unter anderem Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen, Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Grundrisse sowie Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke finden. Und: Das Niveau der in der Baubeschreibung erwähnten Leistungen ist auch für die nicht oder nur unklar beschriebene Leistung maßgeblich.

3. Festlegung der Bauzeit

Wurde in Bauverträgen bisher eine Bauzeit benannt, war dies eine freiwillige Angabe, wie der BSB erklärt. Das ändert sich: Ab Januar muss die Baufirma verbindlich sagen, wann der Bau fertig ist. Steht der Termin noch nicht fest, muss sie die Dauer der Baumaßnahme nennen. Wichtig ist diese Angabe, damit Bauherren ihre Finanzierung, die Wohnungskündigung und den Umzug planen können. Halten die Baufirmen sich nicht an den festgelegten Termin, müssten sie Schadenersatz

leisten. Das heißt: Können Bauherren erst später als geplant einziehen und entstehen ihnen dadurch weitere Kosten, können sie diese künftig an den Bauunternehmer weiterreichen.

4. Abschlagszahlungen

Firmen dürfen künftig maximal 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung als Abschlagszahlung fordern. Der Rest wird nach der Abnahme fällig. Das mindert nach Ansicht des Bauherren-Schutzbundes das Überzahlungsrisiko. Aber: Bauherren können Abschlagszahlungen bei wesentlichen Mängeln an der Leistung, für die der Abschlag verlangt wird, nicht mehr komplett verweigern, erklärt der VPB. „Allen Bauherren mutet der Reformgesetzgeber zu, für eine deutlich nicht vertragsgemäße Teilleistung grundsätzlich Abschläge zahlen zu müssen“, erklären die Experten. Der Abschlag richtet sich

nach der Höhe des Wertes, den die Teilleistung hat. Bei Mangelhaftigkeit kann der Bauherr einen angemessenen Teil der Abschläge einbehalten.

5. Unterlagen

Baufirmen müssen künftig Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften übergeben. Dazu zählen etwa Genehmigungsplanungen oder Nachweise zur Energieeinsparverordnung (EnEV). „Die neue Regelung schließt eine Gesetzeslücke“, erklärt BSB-Geschäftsführer Becker. „Bis heute bestand häufig Uneinigkeit darüber, ob beziehungsweise welche Planungsunterlagen, bautechnischen Nachweise und Unternehmerklärungen dem Verbraucher ausgehändigt werden müssen.“ Durch die neue Regelung haben Bauherren die Möglichkeit, die Unterlagen von einem Sachverständigen prüfen zu lassen.



hermann feldmann **versicherungsmakler**

**Versicherungsmakler
Hermann Feldmann**

Hauptstraße 52 • 31860 Emmerthal
Tel. 0 51 55 - 80 22 • Fax 0 51 55 - 88 91